

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN DAN PENGHAPUSAN JAMINAN
HAK TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN KREDIT DI KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN TEGAL**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat dalam rangka Penyelesaian

Studi untuk mencapai Gelar Sarjana Hukum

Program Studi Ilmu Hukum

Oleh:

Moh. Sandhy Saputro

NPM. 5114500127

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL

2019

LEMBAR PERSETUJUAN

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN DAN PENGHAPUSAN JAMINAN
HAK TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN KREDIT DI KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN TEGAL**

Oleh:

Moh. Sandhy Saputro

NPM. 5114500127

Disetujui Oleh Dosen Pembimbing untuk Mengikuti Ujian Sidang Skripsi:

Pembimbing I


Dr. H. Mukhidin.,S.H., M.H.

NIDN 0621076101

Pembimbing II


Dr. H. Sanusi.,S.H., M.H.

NIDN 0609086202



LEMBAR PENGESAHAN

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN DAN PENGHAPUSAN JAMINAN
HAK TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN KREDIT DI KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN TEGAL**

SKRIPSI

Oleh

Moh. Sandhy Saputro

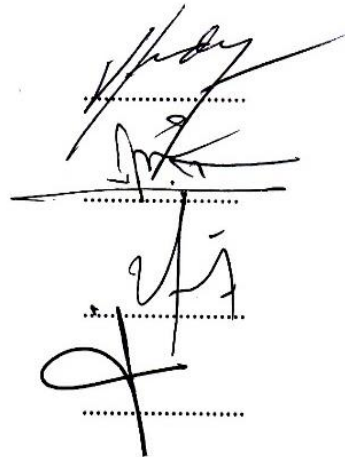
NPM. 5114500127

Telah disetujui pada:

Hari : Jumat

Tanggal : 9 Agustus 2019

Pembimbing I	<u>Dr. H. Mukhidin, S.H., M.H.</u> NIDN 0621076101
Pembimbing II	<u>Dr. H. Sanusi, S.H., M.H.</u> NIDN 0609086202
Penguji I	<u>Kanti Rahayu, S.H., M.H.</u> NIDN 0620108203
Penguji II	<u>Imam Asmarudin, S.H., M.H.</u> NIDN 0625058106



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang Bertanda Tangan Dibawah ini:

Nama : Moh. Sandhy Saputro

NPM : 5114500127

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Hukum Perdata

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang telah saya susun dengan judul: **“PELAKSANAAN PENDAFTARAN DAN PENGHAPUSAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN KREDIT DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TEGAL”**, merupakan hasil karya sendiri bukan karya orang lain.

Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan dapat dipertanggung jawabkan.

Tegal, 8 Agustus 2019

Yang menyatakan



Moh. Sandhy Saputro

MOTTO

“Bukanlah orang-orang yang paling baik dari pada kamu siapa yang meninggalkan dunianya karena akhirat, dan tidak pula meninggalkan akhiratnya karena dunianya, sehingga ia dapat kedua-duanya semua. Karena di dunia itu penyampaian akhirat. Dan janganlah kamu jadi memberatkan atas sesama manusia“.

(H.R Muslim)

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, atas rahmat dan hidayah-Nya, saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Skripsi ini saya persembahkan untuk:

- *Sujud syukur saya persembahkan pada Allah yang maha kuasa sehingga saya dapat mempersembahkan skripsi ini kepada orang-orang tersayang.*
- *Kedua orang tua saya tercinta Bapa dan Mamah, yang selama ini selalu memberikan kasih sayang, do'a, dukungan, semangat dan motivasi. Tanpa mereka saya tidak bisa menjadi seperti sekarang.*
- *Kedua Adik saya tercinta Moh.Ilham Saputro & Tri Hana Khoirunnisa.*
- *Kedua Mbah saya tercinta, yang selalu memberikan semangat dan Do'a.*
- *Sahabat terbaik saya Aldo Nata F, M.Rifqi Rosdiansjah, Yusuf Aufal Marom, Maftuh Dimiyati, Nur Muhammad Dahlan, Allan Wahyudi & Varis yang selalu mendukung, memberi semangat dan selalu menemani dalam suka dan duka.*
- *Demarsia Areneta H.P yang selalu memotivasi , mendoakan ,memberi semangat, orang paling sabar yang selalu mendukung saya sampai mendapatkan gelar Sarjana ini.*
- *Dosen Pembimbing saya,terima kasih atas bimbingan,masukkan dan semangat yang selalu diberikan.*
- *Keluarga, saudara dan teman-teman seperjuangan.*
- *Almamater tercinta.*

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Penulis mengucapkan alhamdulillah atas terselesaikannya skripsi dengan judul **PELAKSANAAN PENDAFTARAN DAN PENGHAPUSAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN KREDIT DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TEGAL** ini dengan baik.

Penyusunan skripsi ini merupakan salah satu syarat penyelesaian Program Strata 1 Ilmu Hukum di Universitas Pancasakti Tegal. Skripsi ini tidak akan terselesaikan tanpa bantuan dari beberapa pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kami kepada yang kami hormati

1. Dr.Burhan Eko Purwanto,M.Hum (Rektor Universitas Pancasakti Tegal),
yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
2. Dr.H.Achmad Irwan Hamzani (Dekan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal).
3. Kanti Rahayu,SH,MH (Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal).
4. Dr.H.Sanusi,SH,MH (Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal).
5. Imam Asmarudin,SH,MH (Wakil Dekan III Fakutlas Hukum Universitas Pancasakti Tegal).

6. Tiyas Vika Widyastuti,SH,MH (Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal).
7. Dr.H.Mukhidin,SH,MH (Dosen Pembimbing I), Dr.H.Sanusi,SH,MH (Dosen Pembimbing II) yang telah berkenan memberikan bimbingan dan arahan pada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
8. Segenap dosen Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan pada penulis sehingga bisa menyelesaikan studi strata 1 (satu). Mudah – mudahan mendapatkan balasan dari Allah Subhanallah Wata'alla,sebagai amal ibadah.
9. Segenap pegawai administrasi/karyawan Universitas Pancasakti Tegal khususnya di Fakultas Hukum yang telah memberikan layanan akademik dengan sabar dan ramah.
10. Orang serta saudara – saudara penulis yang meberikan dorongan moril pada penulis dalam menempuh studi.
11. Kawan – kawan penulis yang memberikan motivasi dalam penulisan skripsi ini.

Semoga Tuhan membalas semua amal kebaikan mereka dengan balasan yang Lebih dari yang mereka berika kepada penulis. Akhirnya hanya kepada Allah. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi pembaca umumnya.

Tegal, 8 Agustus 2019

Moh.Sandhy Saputro

ABSTRAKSI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran dan penghapusan jaminan hak tanggungan pada perjanjian kredit berdasarkan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepada Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Penelitian ini dilakukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tegal dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Sumber data diperoleh dari data primer dan data sekunder dengan menggunakan teknik pengumpulan data dengan studi pustaka dan wawancara. Analisis data menggunakan metode normatif kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa baik pelaksanaan pendaftaran maupun pelaksanaan penghapusan jaminan hak tanggungan harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, KURANGNYA PENGETAHUAN DARI DEBITOR SENDIRI MENGENAI PERSYARATAN YANG HARUS DIPENUHI MENJADI KENDALA DALAM PELAKSANAANNYA.

Kata Kunci : Pendaftaran, Penghapusan, Jaminan Hak Tanggungan

ABSTRACT

This study aims to determine the implementation of the registration and deletion of guarantees of mortgage rights in a credit agreement based on Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights on land after the enactment of the State Minister for Agrarian Regulation / To the National Land Agency Number 3 of 1997.

This research was conducted at the Office of the National Land Agency of Tegal Regency using the normative juridical approach. Sources of data obtained from primary data and secondary data using data collection techniques with literature study and interviews. Data analysis using qualitative normative methods.

The results of this study indicate that both the implementation of the registration and the eradication of guarantee of mortgage rights must meet the conditions that have been determined, LACK OF KNOWLEDGE OF THEIR OWN DEBITOR ON REQUIREMENTS THAT MUST BE COMPLIED TO BE CONSTRAINTS IN THE IMPLEMENTATION.

Keywords: Registration, Deletion, Guarantee of Mortgage Rights

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii-viii
ABSTRAKSI	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Perumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.4 Kegunaan Penelitian	4
1.5 Metode Penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1 Pengertian Kredit	8

2.1.1	Arti Kredit	8
2.1.2	Unsur-unsur Kredit.....	11
2.1.3	Tujuan Kredit.....	13
2.1.4	Fungsi Kredit	13
2.2	Agunan Kredit.....	14
2.2.1	Penilaian terhadap Debitor	18
2.2.2	Penilaian terhadap Developer.....	19
2.3	Pengertian Hak Tanggungan.....	21
2.4	Pendaftaran Jaminan Hak Tanggungan	23
2.5	Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.....	25
2.6	Penghapusan Jaminan Hak Tanggungan	29
2.7	Badan Pertanahan Nasional (BPN).....	33
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		36
3.1	Hasil Penelitian	36
3.2	Pembahasan	45
BAB IV PENUTUP.....		57
4.1	Simpulan	57
4.2	Saran	58
DAFTAR PUSTAKA.....		59

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Berdasarkan pengertian tersebut dapat dikatakan bahwa sistem perbankan adalah suatu sistem yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha serta cara dan proses melaksanakan kegiatan usahanya secara keseluruhan.¹

Usaha perbankan dalam mengambil bagian dalam pembangunan bangsa dan negara, yang berupa untuk menggali dana dari masyarakat melalui deposito, giro, simpanan dan lain-lain untuk selanjutnya disalurkan kembali kepada masyarakat yang membutuhkan modal usaha. Karena dana bank ini berasal dari masyarakat, maka bank berkewajiban untuk mengelolanya secara profesional dengan memegang teguh prinsip-prinsip bank yang sehat.

Salah satu kegiatan yang sering dilakukan oleh warga negara Indonesia pada umumnya yaitu dengan mengambil fasilitas kredit guna menunjang kebutuhan usahanya.

Para pemberi modal mensyaratkan adanya jaminan bagi pemberian kredit demi keamanan modal dan kepastian hukumnya, karena jaminan

¹ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005, halaman 18.

merupakan sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajibannya yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan².Jaminan tersebut yang nantinya akan dibebankan Hak Tanggungan dan di daftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Undang –undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dalam Pasal 1 ayat (1) yang merumuskan bahwa :

“Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria,berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu,yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Pemberian hak tanggungan harus dituangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diatur dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Lain yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) yang kemudian didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional. Pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT diperlukan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung

² Purwahid Patrik dan Kashadi,*Hukum Jaminan*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro,2009,halaman 1.

oleh pemberi hak tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada ayat ini. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat dipergunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pembebanan Hak tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pembebanan Hak tanggungan apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi hak tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan sehingga Hak Tanggungan tersebut tidak bias didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Masalah inilah yang menjadikan penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul:

PELAKSANAAN PENDAFTARAN DAN PENGHAPUSAN JAMINAN
HAK TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN KREDIT DI KANTOR
PERTANAHAN KABUPATEN TEGAL.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas dapat dirumuskan suatu permasalahan :

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran dan penghapusan Jaminan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal?
2. Apa kendala-kendala yang ditemui dalam pendaftaran dan penghapusan Jaminan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal?

1.3 Tujuan Penelitian

Dilaksanakan penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui pelaksanaan pendaftaran dan penghapusan Jaminan Hak Tanggungan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tegal.
2. Mengetahui kendala-kendala yang ditemui dalam pendaftaran dan penghapusan Jaminan Hak Tanggungan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tegal.

1.4 Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum khususnya dalam pelaksanaan pendaftaran dan penghapusan Jaminan Hak Tanggungan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tegal.

2. Kegunaan Praktis

Memberikan kontribusi bagi para praktisi, ahli hukum dan staf ahli khususnya dalam pelaksanaan pendaftaran dan penghapusan Jaminan Hak Tanggungan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tegal.

1.5 Metode Penelitian

1. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif yaitu menekankan pada penguraian serta penafsiran data yang dikaitkan dengan kaidah-kaidah hukum atau doktrin-doktrin yang dianut dan dijadikan pedoman untuk diterapkan pada suatu kasus dalam

pertimbangan putusan pengadilan sehingga penyajiannya berpangkal pada asas-asas dan teori-teori dan doktrin serta perundang-undangan yang berlaku³

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah bersifat deskriptif sesuai dengan masalah dan tujuan dalam penelitian. Penelitian menggambarkan sejumlah variabel yang berkenaan dengan masalah yang diteliti. Dengan kata lain penelitian ini hanya terbatas pada penggambaran satu atau lebih gejala tanpa perlu mengaitkan dengan gejala-gejala tersebut dalam suatu penjelasan kausal.

3. Sumber dan Jenis Data

Sumber data yang digunakan adalah data sekunder yang meliputi hal-hal sebagai berikut :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan serta dokumen-dokumen resmi yang berkaitan dengan pokok permasalahan.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan yang bersumber dari keputusan-keputusan, literature-literatur, artikel, makalah seminar, dan hasil penelitian yang ada

³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2006, halaman 35.

hubungannya dengan permasalahan yang diteliti guna mendukung penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan data sekunder sebagai data utama berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder untuk memperoleh data yang relevan guna menjawab persoalan-persoalan yang ada. Guna melengkapi data, selain data sekunder sebagai data utama juga digunakan data primer berupa wawancara sebagai data pelengkap. Oleh karena itu teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan 2 (dua) alat pengumpul data yaitu studi kepustakaan dan wawancara

- a. Studi kepustakaan yaitu pencarian data yang didasarkan bukti-bukti yang kuat yang dilakukan dengan cara mempelajari beberapa peraturan perundang-undangan, literatur yang ada hubungannya dengan objek penelitian. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan dasar atau landasan yang bersifat teoritis dari permasalahan yang ada sekaligus untuk kepentingan analisis
- b. Wawancara yaitu pengumpulan data atau pencarian data dengan menggunakan wawancara secara langsung dan bebas terbuka dengan hakim yang memutuskan kasus yang berkaitan dengan penelitian ini. wawancara ini dilakukan untuk memperoleh data yang sifatnya memberi penjelasan atau penegasan dari data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, sehingga wawancara dalam penelitian ini bukan

merupakan metode pengumpulan data yang pokok hanya sebagai tambahan atau pelengkap.

5. Teknik Analisis Data

Data yang telah dikumpulkan, dikelompokkan, diseleksi dan selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode normatif kualitatif dengan cara menginterpretasikan data berdasarkan teori-teori hukum, peraturan perundang-undangan dan pengertian hukum.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Kredit

2.1.1 Pengertian Kredit

Kata kredit berasal dari kata Romawi “*Credere*” yang artinya percaya. Dalam bahasa Belanda istilahnya *Vertrouwen* dalam bahasa Inggris *Believe* atau *Trust or Confidence*. Artinya sama yaitu percaya⁴. Dalam pergaulan hidup terutama dalam hubungan dagang atau kepercayaan adalah syarat utama sehingga dapat dipahami bahwa orang yang memperoleh kredit sama halnya dengan orang yang memperoleh kepercayaan yang tentu saja kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak tanpa bermaksud mengingkari apa yang telah disepakati.

Pengertian kredit khususnya dalam Pasal 1 butir 11 Undang-undang Perbankan yaitu : Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Kondisi dasar seperti ini diperlukan oleh bank, karena dana yang ada di bank sebagian besar milik pihak ketiga, untuk itu diperlukan

⁴ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank.*, Bandung: Alfabeta, 2004, halaman 92.

kebijaksanaan oleh bank dalam penggunaan dana tersebut termasuk didalamnya untuk menentukan pemberian kredit⁵.

Kredit berarti kepercayaan tetapi dalam hukum kredit berlaku ketentuan bahwa untuk bisa dipercaya, sehingga kepadanya dapat diberikan kredit, maka terlebih dahulu calon debitor oleh bank harus dilakukan penelitian yang mendalam terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan kondisi atau prospek usaha yang bersangkutan⁶. Sampai-sampai masalah pribadi debitor atau direksi dari debitor dianalisa.

Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 pasal 1 Angka 11 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan kredit adalah “Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya selama jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

Menurut Undang-Undang tersebut, penyediaan dana tersebut dapat juga penyediaan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, seperti tercantum dalam Pasal 1 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998. Penyaluran dana

⁵ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003, halaman 229.

⁶ Hasanudin Rahman, *Kebijakan Kredit Perbankan Yang Berwawasan Lingkungan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000, halaman 17.

dalam bentuk kredit ini biasanya mendominasi sebagian besar pengalokasian dana bank⁷.

Dalam bukunya yang berjudul *Dasar-dasar Perkreditan*, Thomas Suyatno mengemukakan bahwa unsur-unsur kredit terdiri dari

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang atau jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang
- b. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.
- c. *Degree of risk*, yaitu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari.
- d. Prestasi atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa⁸.

Berdasarkan jangka waktu dan penggunaannya kredit dapat digolongkan menjadi 3 (tiga) jenis yaitu sebagai berikut :

- a. Kredit Investasi, yaitu kredit menengah atau panjang yang diberikan kepada debitor untuk membiaya barang-barang modal

⁷ Y. Trisusilo, dkk, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Jakarta: Salemba Empat, 2000, halaman 70.

⁸ Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Perkreditan*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003, halaman 52

dalam rangka rehabilitasi, modernisasi, perluasan maupun pendirian proyek baru

- b. Kredit Modal Kerja, yakni kredit model kerja yang diberikan baik dalam rupiah maupun valuta asing untuk memenuhi model kerja yang habis dalam satu siklus usaha dengan jangka waktu maksimal 1 (satu) tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan
- c. Kredit konsumsi, yakni kredit jangka pendek atau panjang yang diberikan kepada debitor untuk membiayai barang-barang kebutuhan atau konsumsi dalam skala kebutuhan rumah tangga yang pelunasannya dari penghasilan bulanan nasabah debitor yang bersangkutan⁹.

2.1.2 Unsur-unsur Kredit

Kredit yang diberikan oleh bank didasarkan atas kepercayaan sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabah. Oleh karena pemberian kredit oleh bank dimaksudkan sebagai salah satu usaha bank untuk mendapatkan keuntungan, maka bank hanya boleh meneruskan simpanan masyarakat kepada nasabahnya dalam bentuk kredit, jika ia betul-betul yakin bahwa si debitor akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua belah pihak¹⁰. Hal tersebut menunjukkan perlu diperhatikannya faktor

⁹ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* Cetakan ke-9, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009, halaman 60

¹⁰ Rachmat Firdaus, *Manajemen Dana Bank*, Bandung: STIE INABA, 2001, halaman 23

kemampuan dan kemauan, sehingga tersimpul kehati-hatian dengan menjaga unsur keamanan dan sekaligus unsur keuntungan (*profitability*) dari suatu kredit¹¹.

Keamanan atau *safety* yang dimaksud adalah bahwa prestasi yang diberikan dalam bentuk uang, barang, atau jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya, sehingga keuntungan/*profitability* yang diharapkan itu dapat menjadi kenyataan.

Pemberian kredit berarti memberikan kepercayaan kepada debitor oleh kreditor, meskipun kepercayaan tersebut mengandung resiko yang tinggi. Karena itu dalam pemberian kredit terdapat beberapa unsur yang sering disebut sebagai unsur-unsur kredit, yaitu¹²:

- a. Adanya kesepakatan atau perjanjian antara pihak kreditor dengan debitor yang disebut dengan perjanjian kredit
- b. Adanya para pihak, yaitu pihak kreditor sebagai pihak yang memberikan pinjaman, seperti bank dan pihak debitor yang merupakan pihak yang membutuhkan uang pinjaman/ barang atau jasa
- c. Adanya unsur kepercayaan dari kreditor bahwa pihak debitor mau dan mampu membayar kreditnya
- d. Adanya kesanggupan dan janji membayar hutang dari pihak debitor

¹¹ *Pedoman Akuntansi Perbankan Indonesia (PAPI)*, Ikatan Akuntansi Bekerjasama Dengan Bank Indonesia, 2001, halaman 66

¹² Mulyono Teguh Pudjo, *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersial*, Yogyakarta: BPFE, 2001, halaman 23

- e. Adanya pemberian sejumlah uang/barang/jasa oleh pihak kreditor kepada pihak debitor
- f. Adanya pembayaran kembali sejumlah uang/barang atau jasa oleh pihak debitor kepada kreditor, disertai dengan pemberian imbalan/bunga atau pembagian keuntungan
- g. Adanya perbedaan waktu antara pemberian kredit oleh kreditor dengan pengembalian kredit oleh debitor
- h. Adanya resiko tertentu yang diakibatkan karena adanya perbedaan waktu tadi. Semakin jauh tenggang waktu pengembalian, semakin besar pula resiko tidak terlaksananya pembayaran kembali suatu kredit.

2.1.3 Tujuan Kredit

Tujuan pemberian kredit adalah untuk mengembangkan pembangunan dengan berdasarkan prinsip ekonomi yaitu dengan pengorbanan yang sekecil-kecilnya dapat diperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya, maka pada umumnya tujuan kredit secara ekonomis adalah untuk mendapatkan keuntungan. Karena itu, bank hanya akan memberikan kredit apabila ia yakin bahwa calon debitor itu akan mampu mengembalikan kredit disertai bunga, imbalan atau pembagian hasil sebagaimana yang telah disepakati.

2.1.4 Fungsi Kredit

Fungsi pokok yang saling berkaitan dari kredit adalah sebagai berikut¹³:

- a. *Profitability* yaitu tujuan untuk memperoleh hasil dari kredit berupa keuntungan yang diraih dari pemungutan bunga dan
- b. *Safety* yaitu *keamanan* dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin, sehingga tujuan *profitability* dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan-hambatan yang berarti.

2.2 Agunan Kredit

Perekonomian yang sehat lahir melalui kegiatan bisnis, perdagangan ataupun usaha yang sehat. Kegiatan ekonomi yang sehat tentu saja mempunyai aturan yang menjamin terjadinya bisnis, perdagangan ataupun usaha yang sehat. Aturan atau hukum bisnis diperkukan karena 1) pihak yang terliugat di dalam bisnis membutuhkan sesuatu yang lebih resmi bukan sekedar janji ataupun itikad baik saja, 2) kebutuhan untuk menciptakan upaya hukum yang dapat digunakan sebagaimana mestinya apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban atau melanggar perjanjian yang telah disepakati maka hukum dapat diperankan sebagaimana mestinya.¹⁴

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan secara tegas bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara hukum. Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian,

¹³ Siamat Dahlan, *Manajemen Bank Umum*, Jakarta: Intermedia, 1983, halaman 33

¹⁴ Dana Sunyoto, *Aspek Hukum dalam Bisnis* : Yogyakarta: Nuha Media, 2016, halaman 1

ketertiban dan perlindungan hukum menuntut antara lain bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat¹⁵.

Lembaga perbankan merupakan inti dari sistem keuangan dari setiap negara. Bank adalah lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang perseorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara bahkan lembaga-lembaga pemerintahan menyimpan dana yang dimilikinya. Melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian.¹⁶

Lembaga perbankan adalah lembaga yang menjadi perantara antara pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak yang membutuhkan dana atau kekurangan dana (*lacks of funds*), tentu membutuhkan dana yang tidak sedikit dalam menjalankan kegiatan usaha atau operasionalnya.

Pada hakekatnya lembaga keuangan adalah semua badan yang melalui kegiatan-kegiatannya di bidang keuangan menarik uang dari dan menyalurkannya ke dalam masyarakat. Sebagai lembaga keuangan, bank mempunyai usaha pokok berupa menghimpun dana dari masyarakat untuk kemudian menyalurkannya kembali kepada masyarakat yang membutuhkan

¹⁵ Penjelasan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

¹⁶ Hermansyah, *Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media, 2014, halaman 7

dana dalam bentuk kredit atau pembiayaan. Fungsi untuk mencari dan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan memegang peranan penting terhadap pertumbuhan suatu bank, sebab volume dana yang berhasil dihimpun atau disimpan tentunya akan menentukan pula volume dana yang dapat dikembangkan oleh bank tersebut dalam bentuk penanaman dana yang menghasilkan misalnya dalam bentuk pemberian kredit.¹⁷

Dalam peraturan perundang-undangan, kata-kata jaminan terdapat dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPdata, dan dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 dan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Selain istilah jaminan, dikenal juga istilah atau kata-kata agunan. Dalam kamus besar Bahasa Indonesia, tidak membedakan pengertian jaminan maupun agunan, yang sama-sama memiliki arti yaitu "tanggungan". Namun dalam Undang-Undang No. 14 Tahun 1967 dan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, membedakan pengertian dua istilah tersebut. Dimana dalam UU No. 14 Tahun 1967 lebih cenderung menggunakan istilah "jaminan" dari pada agunan.

Pada dasarnya, pemakaian istilah jaminan dan agunan adalah sama. Namun, dalam praktek perbankan istilah di bedakan, yaitu :

- a. Istilah jaminan mengandung arti sebagai kepercayaan/keyakinan dari bank atas kemampuan atau kesanggupan debitur untuk melaksanakan kewajibannya.

¹⁷ Hermansyah, *Op cit*, halaman 43.

- b. Sedangkan istilah agunan diartikan sebagai barang/benda yang dijadikan jaminan untuk melunasi utang nasabah debitur.

Pengertian jaminan terdapat dalam SK Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 februari 1991, yaitu: "suatu keyakinan kreditur.bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan".

Sedangkan pengertian agunan diatur dalam Pasal 1 angka 23 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yaitu: "jaminan pokok yang diserahkan debitur dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syari'ah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia".

Dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, terdapat 2 (dua) jenis agunan, yaitu: agunan pokok dan agunan tambahan. Agunan pokok adalah barang, surat berharga atau garansi yang berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, seperti barang-barang atau proyek-proyek yang dibeli dengan kredit yang dijamin. Sedangkan agunan tambahan adalah barang, surat berharga atau garansi yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, yang ditambah dengan agunan.

Menurut Pasal 1 angka 23 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang

Perbankan, dinyatakan "Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah".¹⁸

Penilaian Bank terhadap Debitor dan Developer

Penilaian dari pihak pemberi kredit atau bank kepada pihak penerima kredit sangat penting untuk dilakukan, sehingga tidak menjadi permasalahan dikemudian hari. Penilaian ini diharapkan dapat menambah informasi untuk bank dalam membuat keputusan perjanjian kredit.

2.2.1 Penilaian terhadap Debitor

Penilaian yang harus dilakukan pertama kali adalah melakukan penilaian terhadap calon penerima kredit dengan melihat kondisi finansial debitor.

a.) Penilaian Kondisi Finansial

Kondisi finansial berhubungan dengan pemasukan dari kreditor yang dapat dibuktikan dan dipercayai oleh bank. Sebagai contoh yaitu seorang karyawan yang mengajukan kredit dapat dinilai dari gaji yang didapatkan perbulan, dengan menggabungkan penghasilan antara suami dan istri (jika calon penerima kredit sudah berumah tangga).

b.) Penilaian *Performance* Keuangan

Untuk wiraswasta *performance* keuangan akan dilihat dari banyaknya uang masuk dan keluar dari rekeningnya.

¹⁸ <http://hukumperbankan.blogspot.co.id/2008/12/prinsip-prinsip-dasar-agunan-atau.html>

c.) Penilaian *Attitude*

Pertimbangan selanjutnya adalah kreditor memberikan pinjaman dengan penilaian terhadap *attitude* debitor. Jika *attitude* yang ditunjukkan baik maka bank akan memberikan pinjaman. Begitu juga jika *attitude* tidak baik maka bank tidak akan meloloskan proposalnya. Bank menilainya dari proses mereka berinteraksi termasuk riwayat kredit debitor pada masa lalu. Misalnya dia selalu menepati janji, selalu membayar kewajibannya tepat waktu, dan lain-lain. Sifat-sifat seperti ini akan menjadi bahan pertimbangan bagi bank.

2.2.2 Penilaian terhadap Developer

Penilaian terhadap developer dilakukan untuk menjalin rasa kepercayaan untuk meloloskan proposal kerjasama calon penerima kredit. Semua developer properti, baik orang pribadi atau perusahaan dapat mengajukan kerjasama pembiayaan kepada bank. Namun tidak semua developer diterima permohonan kerjasamanya. Bank memiliki penilaian dan syarat-syarat tertentu dalam meluluskan permohonan kerjasama tersebut.

a). Penilaian *Track Record*

Bank akan menilai developer dari *track record* dalam pembangunan proyek yang telah dilakukan sebelumnya. Developer yang sudah membangun proyek di lokasi lain lebih mudah mendapat *approval* dari pada developer baru. Developer yang sudah memiliki pengalaman akan lebih mudah dalam proses pengajuan proposal kerjasama dengan bank dalam pembiayaan pembelian konsumen. Bahkan dengan kondisi tersebut, banklah yang berharap dapat bekerjasama dengan mereka.

b). Penilaian Lokasi Proyek

Penilaian bank selanjutnya adalah melihat proyek yang akan dijadikan objek pembiayaan. Proyek tersebut haruslah berada di lokasi yang memang banyak permintaan propertinya dengan harapan proyek tersebut akan mudah terjual.

c). Penilaian Legalitas Proyek

Pihak bank juga akan melakukan penilaian dengan syarat legalitas dari proyek dan kualitas perusahaan. Legalitas proyek berupa sertifikat tanah yang dijadikan proyek. Bank memberikan syarat untuk pengajuan kerjasama jika tanah sudah bersertifikat. Legalitas proyek lainnya adalah legalitas dari sisi perijinan. Bank akan meluluskan permohonan kerjasama developer apabila perijinan proyek sudah lengkap.

d). Penilaian Legalitas Developer

Persyaratan lainnya bagi developer yang akan mengajukan kerjasama pembiayaan kepada bank adalah legalitas developer sebagai badan hukum.

Bank lebih suka bekerjasama dengan developer berbentuk badan hukum dibandingkan dengan orang pribadi. Walaupun tidak tertutup kemungkinan bank menyetujui kerjasama dengan developer orang pribadi, terutama untuk proyek yang tidak terlalu luas yang pelaksanaannya berupa orang pribadi.

2.3 Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Lain yang berkaitan dengan Tanah (UUHT). Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atas tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Hak tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Lain yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat adanya benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Hukum Tanah Nasional didasarkan kepada Hukum Adat yang menggunakan

asas pemisahan horizontal. Dalam rangka asas pemisahan horizontal, benda-benda yang merupakan kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu, setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut¹⁹.

Penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak melainkan suatu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya. Atas dasar kenyataan sifat hukum adat itu, dalam rangka asas pemisahan horizontal tersebut, dalam Undang-undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa pembebanan hak tanggungan atas tanah dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud di atas. Hal tersebut sudah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek, sepanjang benda-benda tersebut merupakan suatu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaan dijadikan jaminan, dengan tegas dinyatakan oleh pihak-pihak dalam akta pemberian hak tanggunannya. Bangunan, tanaman dan hasil karya yang ikut dijadikan jaminan itu tidak terbatas pada yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, melainkan dapat juga meliputi yang dimiliki pihak lain.

Dalam penjelasan umum Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Lain yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) disebutkan bahwa hak tanggungan sebagai

¹⁹ Ignatius Ridwan Widyadarma, *Undang-undang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Semarang: Badan Penerbitan Universitas Diponegoro, 1996, halaman 78.

lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri sebagai berikut:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Lain yang berkaitan dengan Tanah (UUHT)
2. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun pun objek itu berada (*droit de suite*). Ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Lain yang berkaitan dengan Tanah (UUHT)
3. Memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan
4. Mudah` dan pasti pelaksanaan eksekusinya.²⁰

2.4 Pendaftaran Jaminan Hak Tanggungan

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan yaitu sebagai berikut:

- a. Tahap pemberian hak tanggungan, yaitu dengan dibuatnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.

²⁰ Ira Devita Purnamasari, *Hukum Jaminan Perbankan*, Bandung: Penerbit Kaifa, 2011, halaman 40.

- b. Tahap didaftarkannya oleh Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.²¹

Menurut Pasal 13 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lainnya yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan

Dengan pengiriman APHT oleh PPAT berarti akta dan warkah lainnya yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat. PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang ada, selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarkannya hak tanggungan itu secepatnya mungkin. Sedangkan warkah lain yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan objek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan termasuk di dalamnya sertifikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai objek hak tanggungan PPAT wajib melaksanakan ketentuan tersebut karena jabatannya. Sanksi atas pelanggaran akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT

²¹ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2009, halaman 127

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

2.5 Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam pasal 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Lain yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) disebutkan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan

Yang dimaksud dengan tidak membuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dalam ketentuan ini misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek hak tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah.

2. Tidak memuat kuasa substitusi

Yang dimaksud dengan pengertian substitusi di sini adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Dengan demikian bukanlah merupakan substitusi apabila penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain

3. Mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan

Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan hak tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberian hak tanggungan.

Sedangkan dalam jumlah utang yang dimaksud adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Lain yang berkaitan dengan Tanah (UUHT)

Pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT diperlukan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak tanggungan. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada ayat ini. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat dipergunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pembebanan Hak tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pembebanan Hak tanggungan apabila Surat Kuasa Membebankan

Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi hak tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan tersebut di atas.

4. Kuasa untuk membebankan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dan ayat (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Lain yang berkaitan dengan Tanah (UUHT)
5. SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah diberikan
6. SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah diberikan

Tanah yang belum terdaftar batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak tanggungan ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah didaftar, karena mengingat pembuatan Akta Pembebanan Hak tanggungan pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan, yang terlebih dahulu perlu dilengkapi persyaratannya

Persyaratan bagi pendaftaran hak atas tanah yang belum terdaftar meliputi diteruskannya surat-surat yang memerlukan waktu untuk memperolehnya misalnya surat keterangan riwayat tanah, surat

keterangan dari Kantor Pertanahan bahwa tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dan apabila bukti kepemilikan tanah tersebut masih atas nama orang yang sudah meninggal dunia, surat keterangan waris.

Ketentuan ini berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertifikat, tetapi belum didaftarkan naa pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihannya haknya, pemecahannya atau penggabungannya oleh pemegang hak atas tanah yang baru.

7. Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah dan kredit lain yang sejenis, batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut tidak berlaku. Penentuan batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebankan hak tanggungan untuk jenis kredit tertentu dilakukan oleh menteri yang berwenang di bidnag pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan menteri keuangan, Gubernur Bank Indonesia dan pejabat lain yang terkait

8. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akte Pembebanan Hak tanggungan dalam waktu yang

ditentukan oleh Pasal 15 ayat (4) dan ayat (5) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Lain yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) adalah batal demi hukum.

Ketentuan mengenai batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dimaksudkan untuk mencegah berlalut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Ketentuan ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang baru.

2.6 Penghapusan Jaminan Hak Tanggungan

Apabila proses kredit antara debitur dengan pihak perbankan telah selesai karena debitur telah melunasi utang-utangnya maka hak tanggungan atas nama debitur tersebut dapat dihapus yang disebut dengan roya. Dalam kamus hukum, roya berarti penghapusan atau pencoretan²². Roya hak tanggungan diatur dalam Pasal 22 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah roya adalah pencoretan Hak tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertifikatnya. Apabila hak tanggungan hapus, maka Kantor Pertanahan melakukan roya (pencoretan) catatan hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikastnya. Sertifikat Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku oleh Kantor Pertanahan. Apabila sertifikat karena

²² JCS Simorangkir, *Kamus Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005, halaman 150.

sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan maka hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan.²³

Berdasarkan Pasal 18 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Lain yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) yang menentukan bahwa Haktanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut

- 2) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan
- 3) Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan
- 4) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri
- 5) Hapusnya hak atas tanah yang diberbani hak tanggungan

Sesuai dengan sifat aksesoir dari hak tanggungan, adanya hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain dengan sendirinya hak tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

Selain itu, pemegang hak tanggungan dapat melepaskan hak tanggungannya dan hak atas tanah dapat dihapus, yang mengakibatkan hapusnya hak tanggungan.

Hak tanggungan merupakan hak yang diberikan dan diunyai oleh kreditor berdasarkan perjanjian dan Undang-undang. Adalah merupakan hal yang logis bahwa hak tersebut boleh digunakan atau tidak, atau bahkan untuk

²³ Rudi Inrdjaya dan Ika Ikmassari, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, Jakarta: Visimedia, 2016, halalaman 38.

dilepaskan oleh kreditor. Kesemuanya itu adalah sesuai dengan prinsip suatu hak. Pasal 18 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Lain yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) menetapkan bentuk pelepasan hak tersebut yaitu harus dibuat dalam bentuk (pernyataan) tertulis, yang dibuat oleh pemegang hak tanggungan dan ditujukan kepada pemberi hak tanggungan.

Yang dimaksud dengan pembersihan adalah pembersihan dari sisi beban hak tanggungan yang menindih objek hak tanggungan. Kalau sisa beban hak tanggungan dibersihkan, maka tidak ada lagi beban tanggungan yang melekat pada objek hak tanggungan. Pembersihan bisa terjadi dalam suatu penentuan peringkat kreditor dalam suatu kepailitan (kepailitannya pemberi jaminan), tetapi yang dimaksud di sini adalah tuntutan pembersihan yang datang dari seorang pembeli lelang. Pada dasarnya seorang pembeli objek hak tanggungan dalam suatu lelang baik lelang eksekusi maupun sukarela, dapat minta pembersihan objek hak tanggungan yang dibelinya dari sisa beban yang jumlahnya melebihi harga pembelian. Hal ini diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Lain yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) sehingga pembeli lelang akan menjadi pemilik objek lelang bersih dari segala beban.

Hak atas tanah dapat dihapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 Undang-undang Pokok-pokok Agraria atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam Hak Guna

Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dijadikan objek hak tanggungan berakhir jangka waktunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut.

Pendaftaran hapusnya hak tanggungan dalam Pasal 122 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional adalah bahwa pendaftaran hapusnya hak tanggungan yang disebabkan oleh hapusnya utang yang dijamin dilakukan berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

1. Pernyataan dari kreditur bahwa utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu sudah hapus atau sudah dibayar lunas yang dituangkan dalam akta otentik atau dalam surat pernyataan di bawah tangan atau
2. Tanda bukti pembayaran pelunasan utang yang dikeluarkan oleh orang yang berwenang menerima pembayaran tersebut atau
3. Kutipan risalah lelang objek hak tanggungan disertai dengan pernyataan dari kreditur bahwa pihaknya melepaskan hak tanggungan untuk jumlah yang melebihi hasil lelang yang dituangkan dalam surat pernyataan di bawah tangan

Pasal 123 Peraturan Menteri Negara agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa pendaftaran hapusnya hak tanggungan dilakukan dengan :

1. Mencoret catatan mengenai hak tanggungan di dalam buku tanah hak yang dibebani dan sertifikatnya dengan disertai pencantuman catatan yang berbunyi: ‘Berdasarkan pelunasan kredit, maka hak tanggungan ini hapus’, tanggal dan tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk
2. Mencantumkan catatan di dalam buku tanah hak tanggungan bahwa hak tanggungan itu sudah hapus dan bahwa buku tanah hak tanggungan itu tidak berlaku lagi
3. Menarik sertifikat hak tanggungan dan mencantumkan catatan bahwa hak tanggungan tersebut sudah hapus dan sertifikat tersebut tidak berlaku lagi, dengan ketentuan apabila sertifikat hak tanggungan tidak dapat ditarik, di dalam buku tanah hak tanggungan dicantumkan catatan bahwa sertifikat tersebut tidak dapat ditarik

2.7 Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan Lembaga Pemerintah Non Kementrian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala. (Sesuai dengan Perpres No. 63 Tahun 2013)

Tugas Badan Pertanahan Nasional adalah melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, BPN menyelenggarakan fungsi:

1. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan.
2. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan.
3. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
4. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan.
5. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan.
6. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
7. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah.
8. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus.
9. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan.
10. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.
11. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain.
12. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
13. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan.
14. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan.
15. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan.
16. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.

17. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.
18. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan.
19. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan.
20. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
21. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundangundangan yang berlaku.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Hasil Penelitian

1. Perjanjian Kredit

Perkembangan perekonomian Indonesia yang semakin meningkat diikuti dengan kenaikan pertumbuhan lembaga keuangan pemberi kredit. Kemudahan kredit yang diberikan oleh lembaga keuangan saat ini menjadikan masyarakat lebih mudah dalam melakukan proses peminjaman dana. Undang Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 Pasal 1 butir 11 menjelaskan bahwa Kredit merupakan proses penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak yang mewajibkan pihak pinjaman untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Sesuai dengan penjelasan tersebut diatas, menjelaskan bahwa pemberian kredit dilakukan dengan atas dasar kepercayaan kepada debitor oleh kreditor, meskipun kepercayaan tersebut mengandung resiko yang tinggi. Proses pemberian kredit terdapat dalam beberapa unsur, diantaranya adalah :

1. Adanya kesepakatan atau perjanjian antara pihak kreditor dengan debitor yang disebut dengan perjanjian kredit;

2. Adanya para pihak yaitu pihak kreditor sebagai pihak yang memberikan pinjaman dan pihak debitor sebagai pihak yang membutuhkan dana pinjaman atau barang atau jasa;
3. Adanya unsur kepercayaan dari kreditor bahwa pihak debitor akan mampu membayar kreditnya;
4. Adanya kesanggupan dan janji membayar hutang dari pihak debitor;
5. Adanya pemberian sejumlah dana/barang/jasa oleh pihak kreditor kepada pihak debitor;
6. Adanya pembayaran kembali sejumlah uang/barang/jasa oleh pihak debitor kepada pihak kreditor disertai dengan pemberian imbalan atau bunga atau pembagian keuntungan;
7. Adanya perbedaan waktu antara pemberian kredit oleh pihak kreditor dengan pengambilan kredit oleh debitor;
8. Adanya resiko tertentu yang diakibatkan karena adanya perbedaan waktu. Semakin jauh tenggang waktu pengembalian, semakin besar resiko tidak terlaksananya pembayaran kembali suatu kredit.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut sudah semestinya apabila pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat serta memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.

Undang Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah Bab II pasal 4 yang memberikan penjelasan sebagai berikut :

1. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :
 - a. Hak Milik
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan.
2. Selain jenis hak atas tanah tersebut diatas, Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan serta juga dibebani Hak Tanggungan.
3. Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
4. Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
5. Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah disebutkan diatas, tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak

Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Dalam proses pengikatan perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan hak tanggungan dapat dilakukan melalui 2 (dua) tahapan, yaitu :

1. Perjanjian Kredit atas Pemberian Hak Tanggungan

Perjanjian kredit digunakan sebagai perjanjian pokok yang sifatnya konsensual (*pactade contrahendo obligatoir*) dan disertai kesepakatan atau pemufakatan antara kreditor sebagai pihak pemberi pinjaman dan debitor sebagai pihak penerima pinjaman sebagaimana disebutkan pada perjanjian pokoknya. Dalam hal ini bank bertindak sebagai pihak pemberi fasilitas kredit yang didasarkan pada Pasal 3 Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dijelaskan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat.

Sebelum perjanjian kredit dilaksanakan, maka pihak bank harus menyediakan blanko perjanjian kredit terlebih dahulu agar mempermudah proses pemberian kredit kepada setiap pemohon kredit, guna meminta persetujuan debitor dalam mengisi perjanjian yang berisi tentang penerimaan atau penolakan dari debitor pada proses perjanjian.²⁴

²⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Bandung: Alumni, 1991, halaman 36.

Bank sebagai pemberi kredit harus mempunyai kebijaksanaan kredit yang mencakup berbagai persyaratan yang telah ditentukan dalam pengendalian portopolio kredit secara menyeluruh dan memuat standar yang berlaku untuk setiap pengambilan keputusan dalam pemberian kredit. Selain itu pelaksanaan kredit harus memiliki standar yang mengandung unsur pengawasan kredit yang dapat memantau kualitas pemberian kredit pada semua tahapan dalam proses pemberian kredit. Apabila bank menyetujui permohonan kredit tersebut layak untuk diberikan kepada debitor sesuai dengan kelengkapan yang telah dipersyaratkan oleh pihak bank, maka bank akan memberikan Surat Penegasan Kredit atau Ampliasi yang tertuang dalam blanko perjanjian kredit tersebut antara lain :

- a. Jumlah atau besar kredit yang disetujui;
- b. Jangka waktu pengembalian kredit;
- c. Biaya-biaya seperti besarnya bunga dan biaya lain yang diperlukan;
- d. Syarat-syarat penarikan kredit;
- e. Cara pengembalian kredit;
- f. Bentuk jaminan kredit dan nilainya; dan
- g. Syarat lain yang merupakan ketentuan bank secara umum.

Setelah proses telah selesai, Surat Penegasan Kredit tersebut diberikan kepada debitor, untuk proses kesepakatan atas isi perjanjian kredit tersebut. Apabila debitor menyetujui, maka akan dibukukan

dalam bentuk suatu Perjanjian Kredit. Selain itu, pencantuman solusi yang akan diambil jika debitor wanprestasi (cidera janji) dalam membayar kewajibannya juga perlu dibahas. Jika debitor wanprestasi maka bank terlebih dahulu mencari solusi dengan cara musyawarah, kemudian jika musyawarah untuk mufakat tidak dapat diselesaikan maka penyelesaian hutang piutang dengan menggunakan pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 yang berbunyi :

Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Pasal tersebut dapat menjelaskan bahwa kreditor berhak menjual jaminan melalui lelang eksekusi yang bekerjasama dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Kemudian hasil lelangnya digunakan untuk melunasi hutang debitor. Oleh karena itu dalam proses lelang, bank harus menjual objek jaminan lebih tinggi dari jumlah hutang debitor kemudian sisa penjualan tersebut diberikan kepada debitor. Namun adakalanya kreditor mempersilahkan pemilik menjual terlebih dahulu objek miliknya di luar lelang, karena kepentingan bank hanyalah mendapatkan kembali uang yang telah dipinjam kreditor dan bank terhindar dari kredit macet atau *non performing loan (NPL)*. Sehingga performa bank tersebut di mata Bank Indonesia juga tetap baik.

2. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan menurut UU No. 4 Tahun 1996 dilakukan melalui dua tahap kegiatan, yaitu :

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Proses Pemberian Hak Tanggungan ini memiliki karakter *primary product* dari developer atau pinjaman dengan jaminan *secondary product*. *Primary product* merupakan properti yang dijual oleh developer untuk pertama kali atau properti baru. Sedangkan *secondary product* menjadi properti yang diperjualbelikan antar masyarakat. Perbedaan antara *primary product* dengan *secondary product* dapat diketahui dari kondisi rumah. Jika *primary product*, kondisi rumah belum terbangun sehingga developer memerlukan kerjasama dengan bank dan jenis pinjaman pun hanya berupa Kredit Pemilikan Rumah (KPR), sedangkan *secondary product* rumah sudah terbangun sehingga pemilik bebas memilih dan mengajukan skema pinjaman kepada kreditor. Skema tersebut bisa berupa KPR juga atau jenis pinjaman lain dengan jaminan sertifikat hak properti tersebut. Namun sebelum pemberian Hak Tanggungan diberikan. Kreditor akan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai bukti perjanjian dengan debitor.

1.) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta

Pemberian Hak Tanggungan

- a.) Adanya perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan pada bagian tak terpisahkan dari perjanjian kredit bersangkutan (Pasal 10 ayat (1));
- b.) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Pasal 10 ayat (2));
- c.) Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut berfungsi sebagai bukti tentang Pemberian Hak Tanggungan yang berkedudukan sebagai dokumen perjanjian kedua yang melengkapi dokumen perjanjian utang (perjanjian pokok) (M. Yahya Harahap, 2009:189-190).

2.) Pengisian Akta Pemberian Hak Tanggungan

Ketentuan mengenai isi dan format dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tercantum dalam Pasal 11 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu :

- a). Hal-hal yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sesuai Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan :
 - i. Nama dan identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;

- ii. Domisili pihak-pihak;
- iii. Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- iv. Nilai tanggungan;
- v. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Pencantuman elemen atau isi yang wajib ada dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut :

- vi. Bersifat kumulatif, sehingga harus lengkap dicantumkan guna memenuhi unsur spesialisitas dari Hak Tanggungan;
- vii. Apabila lalai mencantumkan salah satu isi dalam akta tersebut mengakibatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut batal demi hukum

3. Janji yang dapat dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, terdapat sejumlah klausul yang dapat dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yaitu :

- i. Janji yang membatasi kewenangan Pemberi Hak Tanggungan dapat berupa penyewaan objek Hak Tanggungan, mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, tidak melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

- ii. Janji yang memberi kewenangan kepada Penerima Hak Tanggungan dapat berupa pengelolaan objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri, menyelamatkan objek Hak Tanggungan dalam rangka eksekusi, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*eigenmachtige verkoop*), janji Pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian ganti rugi apabila pemberi Hak Tanggungan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi jika objek Hak Tanggungan diasuransikan

3.2 Pembahasan

1. Pelaksanaan pendaftaran dan penghapusan Jaminan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal

a. Proses Pendaftaran Hak Tanggungan

Proses pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam ketentuan Pasal 13 Undang Undang Hak Tanggungan, dimana pada tahap pendaftaran ini merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan dan prosesnya sebagai berikut :

- 1). Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Menurut Penjelasan Pasal 13 ayat (1), bahwa :

- i. Pendaftaran Pemberian Hak Tanggungan ini merupakan syarat imperatif guna memenuhi asas publisitas Hak Tanggungan;
 - ii. Pendaftaran Pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya dan mengikatnya Hak Tanggungan kepada pihak ketiga (M. Yahya Harahap, 2009:190).
- 2). Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Menurut Penjelasan Pasal 13 ayat (2), menjelaskan bahwa adanya kewajiban PPAT sebagai pembuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yaitu :

- i. Wajib mengirimkan APHT dan warkah lain (meliputi surat bukti yang berkaitan dengan objek Hak Tanggungan dan identitas para pihak serta sertifikat hak atas tanah);
- ii. Pengiriman selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT;
- iii. Cara pengiriman APHT dilakukan melalui petugas PPAT ataupun pos tercatat;
- iv. PPAT yang lalai memenuhi kewajibannya akan diberikan sanksi administratif berupa teguran lisan atau tertulis,

pemberhentian sementara, atau pemberhentian dari jabatan
(M. Yahya Harahap, 2009:191).

- 3). Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Menurut Penjelasan Pasal 13 ayat (3) dijelaskan bahwa adanya kewajiban Kantor Pendaftaran Tanah untuk :

- i. Mendaftarkan Hak Tanggungan;
 - ii. Membuatkan Buku Tanah Hak Tanggungan;
 - iii. Mencatat dalam Buku Tanah Hak Tanggungan atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan.
- 4). Tanggal Buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Menurut Penjelasan Pasal 13 ayat (4) bahwa :

- i. Tanggal hari ketujuh merupakan tanggal setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran;

- ii. Jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, maka buku tanah Hak Tanggungan diberikan tanggal pada hari kerja berikutnya.

5). Hak Tanggungan lahir pada tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Menurut Penjelasan Pasal 13 ayat (5) bahwa :

- i. Efektifnya Hak Tanggungan dihitung dari tanggal buku tanah Hak Tanggungan (*filling date*);
- ii. Asas openbaar dan legal protection (perlindungan hukum) dihitung dari tanggal penerimaan pendaftaran.

b. Proses Pencatatan Hak Tanggungan

Perjanjian kredit dan APHT dapat menyatakan bahwa objek hak atas tanah sudah menjadi jaminan terhadap hutang pemegang haknya, di dalam sertifikat tetap tidak ada pencatatan karena yang berhak melakukan pencatatan adalah Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan masing-masing daerah. Oleh karena itu berdasarkan kuasa dari kreditor atau bank pemberi kredit, PPAT mengajukan pencatatan atau pemasangan Hak Tanggungan kepada Kantor Pertanahan. Seiring dengan proses tersebut, Kantor Pertanahan mengeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang berisi data dan keterangan tercantum dalam APHT. Sertifikat Hak Tanggungan ini berfungsi sebagai bukti

bahwa atas objek tersebut dibebankan hak tanggungan, demikian menurut UU Hak Tanggungan.

Syarat-syarat pengajuan pemasangan Hak Tanggungan :

- a). Asli sertifikat;
- b). Asli Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- c). Kartu Tanda Penduduk (KTP) kreditor;
- d). KTP dan KK debitur untuk debitur orang pribadi;
- e). Akta pendirian perseroan dan perubahannya, untuk debitur badan hukum;
- f). SK Pengesahan badan hukum perseroan;
- g). Surat kuasa pemasangan hak tanggungan dari kreditor;
- h). KTP penerima kuasa;
- i). Surat pengantar pemasangan hak tanggungan dari PPAT;
- j). Mengisi *form* yang ada di kantor pertanahan;
- h). Membayar biaya pemasangan hak tanggungan dan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sesuai Surat Perintah Setor (SPS) di kantor pertanahan.

Setelah proses pencatatan Hak Tanggungan di sertifikat dan Sertifikat Hak Tanggungan selesai, maka sertifikat dan Sertifikat Hak Tanggungan kembali diserahkan ke PPAT untuk disimpan oleh kreditor sampai hutang dilunasi.

c. Proses Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan

Proses penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu :

1. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.
3. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypoteek* sepanjang mengenai hak atas tanah.
4. Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan.
5. Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Menurut Penjelasan Pasal 14 bahwa :

- a.) Kantor Pertanahan berkewajiban menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah “Demi Keadilan Berketuhanan Yang Maha Esa”.
- b.) Sertifikat Hak Tanggungan berfungsi sebagai bukti Hak Tanggungan dan menjadi landasan kekuatan eksekutorial.

d. Penghapusan Jaminan Hak Tanggungan

Proses penghapusan jaminan Hak Tanggungan disesuaikan dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Penghapusan Dokumen Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Pada pasal 1 dijelaskan bahwa dokumen Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, merupakan dokumen sementara yang penggunaannya berlaku sampai dilakukannya penghapusan (roya) Hak Tanggungan. Dalam prakteknya, proses penghapusan jaminan Hak Tanggungan dilakukan dengan dua tahap yaitu :

1. Penerbitan Roya oleh Bank

Kredit atau hutang yang sudah dilunasi oleh debitor akan ditindaklanjuti oleh pihak bank dengan mengeluarkan Surat Keterangan Lunas dan Surat Roya yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang berisi permohonan agar catatan Hak Tanggungan segera dihapus. Penerbitan Surat Roya dilakukan dengan tujuan seluruh berkas, diantaranya asli sertifikat dan Sertifikat Hak Tanggungan kembali diserahkan kepada pemilik dan pemilik bisa mengajukan

penghapusan catatan yang ada disertifikat mengenai Pembebanan Hak Tanggungan atau pembebanan hutang tersebut kepada Kantor Pertanahan.

2. Permohonan Roya

Permohonan roya dapat dilakukan oleh pemilik sertifikat atau dapat memberikan kuasa kepada orang lain. Dalam prakteknya, masyarakat lebih mempercayakan proses permohonan roya kepada Notaris dan PPAT. Hal ini dikarenakan Notaris dan PPAT adalah pejabat publik yang dipercaya oleh masyarakat untuk mempermudah proses urusan perdata. Notaris untuk membuat akta-akta otentik, seperti akta perikatan perdata dan perjanjian-perjanjian, pendirian badan usaha seperti perseroan terbatas (PT), CV, yayasan dan lain-lain. Sementara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT adalah pejabat publik yang berfungsi untuk membuat akta-akta otentik yang berhubungan dengan tanah dan bangunan.

PPAT dapat membuat akta jual beli, akta hibah, akta tukar menukar, akta pemasukan dalam perusahaan, akta pembagian hak bersama, akta pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, akta pemberian hak tanggungan, akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan. Pengajuan roya dilakukan pada BPN yang kemudian akan menghapus pencatatan Hak Tanggungan

pada sertifikat berdasarkan Surat Roya dari kreditor dan sertifikat kembali bersih.

Syarat-syarat pengajuan roya:

1. Asli sertifikat hak atas tanah dan bangunan
2. Asli sertifikat hak tanggungan
3. Surat roya dari bank
4. Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK)
pemohon
5. Surat kuasa, apabila pengurusannya dikuasakan.
6. KTP penerima kuasa
7. Mengisi surat permohonan yang disediakan oleh kantor
pertanahan
8. Membayar biaya roya sesuai dengan yang tertera dalam
surat perintah setor (SPS) yang terbit setelah berkas
diperiksa oleh petugas di loker penerimaan berkas.

2. Kendala-kendala yang ditemui dalam pendaftaran dan penghapusan Jaminan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal

Implementasi kebijakan pendaftaran dan penghapusan Jaminan Hak Tanggungan dapat berjalan sesuai dengan peraturan dan mendapat dukungan dari institusi baik dari lembaga pemerintah maupun non pemerintah yang melakukan kerjasama dalam penerbitan kredit Hak Tanggungan. Dukungan dari Bank yang telah lama bekerjasama untuk mempermudah keperluan masyarakat dalam peminjaman kredit di

kabupaten Tegal sangat membantu berbagai program peningkatan ekonomi kerakyatan yang telah digalakkan pemerintah. Dalam hal kebutuhan akan proses pemberian kredit dari Bank lebih dipermudah jika calon debitur dan developer memenuhi syarat yang telah disebutkan sebelumnya.

Adanya sebuah jaringan yang terbangun oleh pemerintah dan perbankan sangat membantu dalam proses Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tegal. Sehingga pemantauan bisa dilakukan pada debitur yang benar-benar menjadi sasaran kebijakan. Sarana dan prasarana yang nota bene menjadi penunjang keberhasilan kebijakan secara bertahap juga telah dipenuhi dengan baik. Hal tersebut bisa dilihat dari fasilitas-fasilitas yang dikhususkan untuk pelaku pinjam terima kredit yang telah mengalami perbaikan baik dari kualitas maupun kuantitasnya. Kualitas yang dimaksud adalah bertambahnya praktisi dan ahli yang terjun langsung dalam kegiatan kredit dan Hak Tanggungan.

Kendala dalam pendaftaran dan penghapusan Jaminan Hak Tanggungan lebih mendasar kepada calon debitur. Mulai dari persyaratan yang tidak lengkap dan penggunaan surat kuasa yang dianggap mempermudah proses pendaftaran ataupun penghapusan itu sendiri. Seharusnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan, namun apabila benar-benar diperlukan karena tidak

dapat hadir dihadapan PPAT diperlukan penggunaan surat kuasa yang membebaskan Hak Tanggungan tersebut.

Selain itu, penggunaan surat kuasa juga perlu memperhatikan syarat untuk pemberi Hak Tanggungan harus memberikan secara langsung. Jika tidak terpenuhinya syarat ini, maka surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum yang berarti bahwa surat kuasa tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan apabila surat kuasa tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi syarat.

BAB IV

PENUTUP

4.1 Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai pelaksanaan pendaftaran dan penghapusan jaminan hak tanggungan pada perjanjian kredit di badan pertanahan nasional Kabupaten Tegal, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pendaftaran pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal atas perjanjian kredit dapat dilakukan apabila adanya permohonan dari Kreditur sebagai Pemegang jaminan Hak Tanggungan dari Debitur yang telah mengadakan perjanjian utang piutang dengan dilengkapi :
 - a. Asli Sertipikat
 - b. Asli Akta Pemberian Hak Tanggungan
 - c. Kartu Tanda Penduduk (KTP) Kreditur
 - d. Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga untuk debitor pribadi
 - e. Akta pendirian perseroan dan perubahannya, untuk debitor badan hukum
 - f. SK pengesahan badan hokum perseroan
 - g. Surat kuasa pemasangan hak tanggungan dari kreditor
 - h. Kartu Tanda Penduduk (KTP) penerima kuasa
 - i. Surat pengantar pemasangan hak tanggungan dari PPAT

- j. Mengisi *Form* yang ada dikantor pertanahan
 - k. Membayar biaya pemasangan hak tanggungan dan Penerimaan
- sedangkan pelaksanaan penghapusan Jaminan Hak Tanggungan di dilakukan juga apabila adanya permohonan dari Debitur yang hutangnya kepada Kreditur telah dibayar lunas dengan dilampiri surat keterangan dari Kreditur yang menerangkan hutang Debitur telah dibayar lunas dan selanjutnya catatan jaminan Hak Tanggungan yang terdapat pada sertipikat Hak Milik/Hak Guna Bangunan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal dihapus disebut Roya
2. Kurangnya pengetahuan dari Debitur sendiri mengenai persyaratan yang harus penuhi guna melakukan pendaftaran dan penghapusan Jaminan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.

4.2 Saran

1. Guna menjamin perlindungan hukum kepada para kreditur apabila debitur cidera janji atau wanprestasi. apabila piutang beralih kepada pihak ketiga pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga dan seterusnya, berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, maka perlu dilakukan perubahan Pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 .
2. Perlu adanya sosialisasi dan penyuluhan hukum bagi Kreditur maupun Debitur atau masyarakat tentang tatacara pelaksanaan pendaftaran dan penghapusan jaminan hak Tanggungan

DAFTAR PUSTAKA

A. Literatur

- Badruzaman, Mariam Darus, Mencari Sistem Hukum Benda Nasional Bandung, Alumni 1983
- Dahlan, Siamat, *Manajemen Bank Umum*, Jakarta: Intermedia, 1983.
- Djumhana, Muhamad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003
- Firdaus, Rachmat, *Manajemen Dana Bank*, Bandung: STIE INABA, 2001.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2005
- *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta : Kencana Prenada Media, 2009
- Inrdjaya, Rudi dan Ika Ikmassari, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, Jakarta: Visimedia, 2016.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2006
- Patrik, Purwahid dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2009
- *Pedoman Akuntansi Perbankan Indonesia (PAPI)*, Ikatan Akuntansi Bekerjasama Dengan Bank Indonesia, 2001
- Pudjo, Mulyono Teguh, *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersial*, Yogyakarta, BPFE, 2001
- Purnamasari, Ira Devita, *Hukum Jaminan Perbankan*, Bandung: Penerbit Kaifa, 2011
- Rahman, Hasanudin, *Kebijakan Kredit Perbankan Yang Berwawasan Lingkungan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Simorangkir, JCS, *Kamus Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- Sunyoto, Dana, *Aspek Hukum dalam Bisnis* : Yogyakarta: Nuha Media, 2016.
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Bandung: Alfabeta, 2004
- Suyatno, Thomas, *Dasar-dasar Perkreditan*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama 2003
- Trisusilo, Y dkk., *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, Jakarta: Salemba Empat , 2000
- Widyadarma, Ignatius Ridwan, *Undang-undang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Semarang: Badan Penerbitan Universitas Diponegoro, 1996

B. Peraturan Perundang-undangan

- *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta : PT.Pradya Paramita 1989
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Lain yang berkaitan dengan Tanah
- Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Penghapusan Dokumen Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

C. Sumber Lain

<http://hukumperbankan.blogspot.co.id/2008/12/prinsip-prinsip>

dasar-agunan-atau.html